

B'Plan Schöpflin-Areal

Satzungsbeschluss





Plangebiet - Orthophoto



Lörrach



Ausgangssituation
Zwischen der Villa Schöpfung und dem Schöpfung Park im Westen mit der Idee eines gemeinschaftlichen Lebensraums zwischen der Produktionshalle im Osten als industrielles Erbe des Standorts sowie zwischen den Stadteliten Haagen im Norden und Bronbach im Süden über das Plangebiet weist ein Liniennetz im heterogenen Umfeld des städtischen Geländes auf.

Die Franz-Ehrl-Strasse als Verbindung der Stadteile, die direkt angrenzende Bahnhöfe und die vorhandenen Transportflüsse über die Plangebiet weisen bereits heute das Plangebiet als Nahstelle unterschiedlicher Stadtbereiche aus.

Stadtstrukturelles Konzept
Auf diesen Rahmenbedingungen basiert die städtebauliche Idee: Die unterschiedlichen Nutzungen wie Sportplätze und städtische Veranstaltungsorte sowie die Raumangebote der Schöpfung-Stiftung und das gemeinschaftliche Wohnen bilden ein Stadtkonzept mit hohen Identifikations- und Orientierungspotenzialen.

Die städtischen Räume werden jeweils einer ihrer Nutzung entsprechenden Grad an Öffentlichkeit und/oder Gemeinschaft auf.
Von Bahnhof im Norden erreicht sich ein städtisch geprägter öffentlicher Raum entlang der Franz-Ehrl-Strasse bis gegenüber der Schöpfung-Villa: das Forum als multifunktionaler Stadtraum.
Begrenzt die Sportfläche diesen Raum einerseits nach Osten und gibt ihm damit eine klare räumliche Fassung bildet er wiederum einen Vorfeld. Ein durch gestalterische im Raum stehender Pavillon verleiht die städtischen Veranstaltungsorten und den Mehrzweckraum der Stiftung unter einem Dach bei funktionaler Trennung in zwei Einheiten. Das Dach bietet für Nutzungen verändernde geschützte Freiräume, die als Werk- und Ausstellungsort auch das Potenzial der unterschiedlichen Nutzungen in der städtischen Raum und dient in die Öffentlichkeit fördern.

Das Forum als gebauter Stadtraum geht nach Süden über in einen innerörtlichen Grünraum als Quartierspark, der die freizeitorientierte und funktionale Verbindung an die Schöpfungsweg Straße und über sie hinweg in die südlichen Quartiere schafft. Das historische Gasthaus bildet den südlichen Übergang des neuen Quartiersparks, über eine neue Freizeitanlage wird der Zusammenhang zum Schöpfung-Mehrzweckraum und zur Schöpfung-Villa räumlich in Messung gesetzt.

Besteht das Quartiersparks entstehen zwei Wohnhöfe. Die Öffnung der baulichen Struktur und das Angebot unterschiedlicher Typologien der einer Orientierung auf einen gemeinsamen Hof unterstützen das gewünschte gemeinschaftliche Wohnen. Die Höfe sind nutzungsorientiert und können barrierefrei zugänglich werden. Die Höfe sind nutzungsorientiert und können barrierefrei zugänglich werden. Die Höfe sind nutzungsorientiert und können barrierefrei zugänglich werden.

Gegenüber den umgebenden Freiräumen wie dem Quartierspark ist das Hofniveau jeweils leicht um ca. 30 cm angehoben. Hiermit wird wiederum eine Differenzierung im Grad der Öffentlichkeit der gemeinschaftlichen Typologien der Höfe der Bewohner gegenüber den übergreifenden Stadt- und Freiräumen erreicht. Übergänge bleiben dennoch flach und können barrierefrei nutzbar sein.
Die Höfe sind nutzungsorientiert und können barrierefrei zugänglich werden. Die Höfe sind nutzungsorientiert und können barrierefrei zugänglich werden. Die Höfe sind nutzungsorientiert und können barrierefrei zugänglich werden.

Qualität der Freiräume
Forum und Quartierspark bilden die Übergangsräume Stadtraum: Das Forum als städtisch gebauter Stadtraum verbindet die publikumsintensiven Nutzungen im nördlichen Bereich und übernimmt gleichzeitig die Funktion eines Nahplatzes und als Stadtschnittpunkt mit der Bahn kommt.
Der Quartierspark verbindet nach Süden und bietet einen Freiraum sowohl für die direkten Anwohner der Wohnhöfe wie auch über das Quartier hinaus und fördert damit die Nachbarschaft.

Auch in die West-Richtung wird ein differenziertes Freiraumsystem aufgebaut: Die Fuge zwischen Sportfläche und gelbem Wohnhof übernimmt Nebenbereiche zur Abgrenzung des gesamten Oberflächennetzes.
Am südlichen Quartiersrand und im Nordosten werden in weniger frequentierten Bereichen Habitats für Zwerchhäuser in Form von Ruben- und Schichtenflächen angelegt. Für Mauerelemente werden Habitatstrukturen in Form von Gabeln und Neuzugängen in die Flächen integriert. Baum- und Gebäudestellen bilden Leitlinien für die Fiederaufbau aus.
Durch die differenzierte räumliche Gestaltung und Bepflanzung kann der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich in räumlich-funktionalem Zusammenhang sichergestellt werden. Neuschäferliche Elemente werden minimiert und kompensiert.

Gefördert wird das neue Quartier im Westen durch die aufgewertete Franz-Ehrl-Strasse, die als aufgewerteter, im Bezug abgegrenzter Stadtraum zwischen Villa und Mehrzweckraum aber auch zwischen Schöpfung-Park und neuem Stadtkonzept verbindet. Im Osten wird ein Freiraum vor den Höfen definiert, der zukünftig zum Kleinstquartier in den Bestandteilen vermittelt und schon heute als Fuge einen feinen nutzbarer Freiraum bildet.
Alle Freiräume übernehmen mit einem differenzierten Wegesystem die gewünschten Verkehrsstrukturen und gewähren ein Quartier der kurzen Wege.

Entsprechend ihrer Funktion erhalten die Freiräume eine differenzierte Gestaltung von hoher Überleit im Quartier, einer klaren Freiraumgestaltung hoher Nutzungsfähigkeit im Quartierspark und den Wohnhöfen bis zu einer naturnahen Gestaltung mit naturschutzrechtlicher Funktion. Freie Baumstellungen im Quartier übertragen die Freiraumqualität des bestehenden Schöpfung-Parks in den neuen Kontext und verbunden zu einem Ganzen.

Städtebaulicher Rahmenplan 1:500

**Wettbewerbsgewinner:
Wick+Partner, Glück+Partner**





Schöpflin Areal, Lörrach

Städtebaulicher Entwurf

M 1:1000

13.03.2015



WICK+PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gahnkopf 18, 70192 Stuttgart
Tel. 0711/25509650
e-mail: info@wick-partner.de



Rahmenplan Schöpflin-Areal

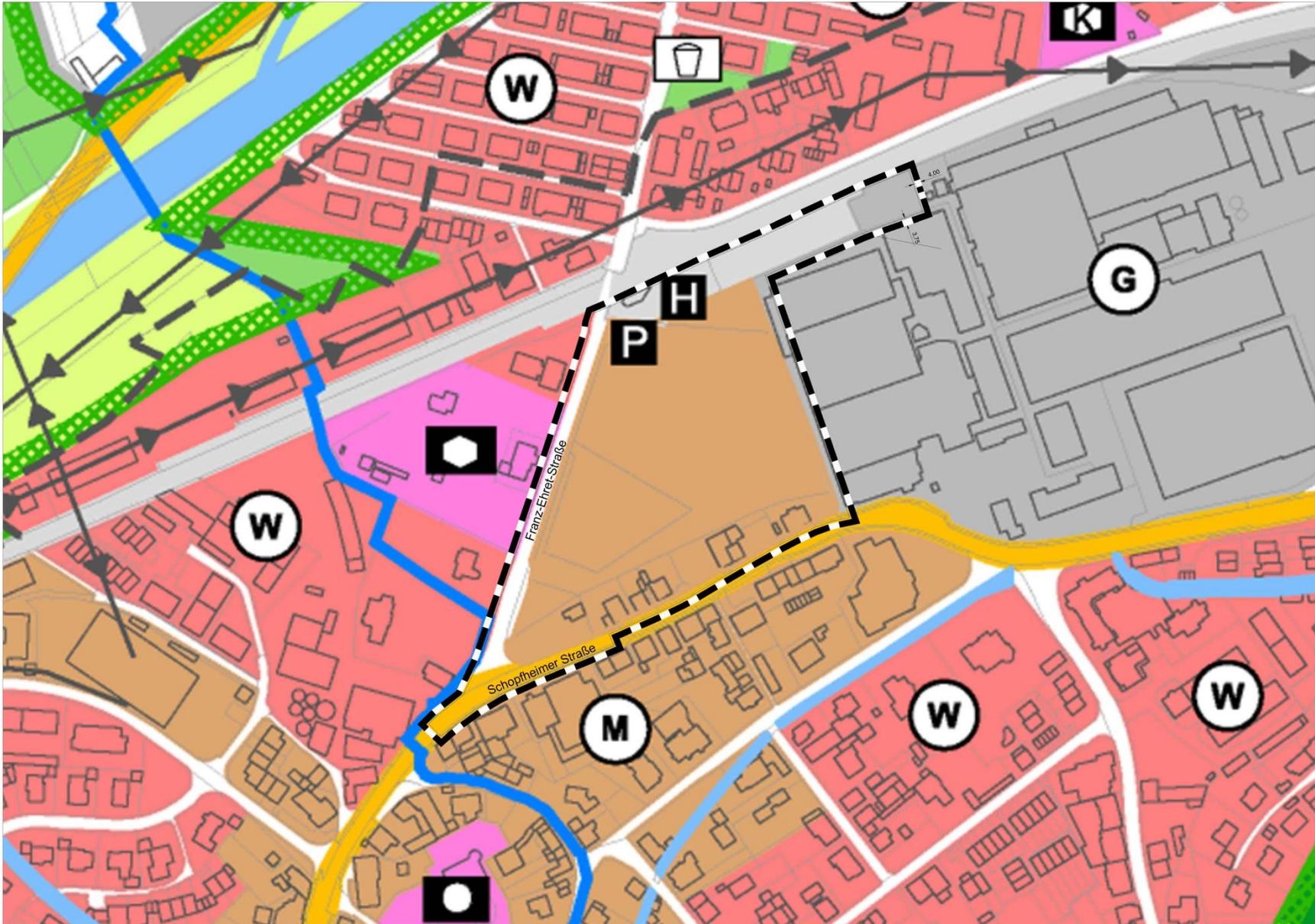


Lörrach

Vorliegende Gutachten / Untersuchungen

- ◆ Grünordnerischer Fachbeitrag
- ◆ Schallprognose
- ◆ Geotechnische Untersuchung
- ◆ Artenschutzrechtliches Gutachten
- ◆ Relevanzprüfung Fledermäuse





Auszug Flächennutzungsplan



Lörrach

Zusammenfassung der Offenlage

TÖBs: Nur Hinweise des Landratsamtes zu:

- ◆ Grundwasser - wird redaktionell ergänzt in Ziffer II.2
- ◆ Möglicher Radonbelastung - wird redaktionell ergänzt als Ziff. II.7

Bürger:

- ◆ Eine Anregung bezüglich des Umbaus der Gaststätte – Stellungnahme hat sich wegen Abbruch erübrigt – keine Berücksichtigung



Beschlussvorschlag

1. Vom Bericht über die Offenlage wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander gemäß der als Anlage 12 beigefügten Abwägungstabelle beschieden.
3. Den aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes nachstehenden redaktionellen Ergänzungen der Hinweise (II Textliche Festsetzungen) wird zugestimmt:



- 3.1 Die Überschrift zu Ziffer II.2 wird ergänzt um den Begriff „Grundwasser“.
- 3.2 Die Ausführungen unter Ziffer II.2 Geotechnische Randbedingungen/ Baugrundgutachten/ Grundwasser werden wie folgt ergänzt: „Bohrungen jeglicher Art (z.B. Bohrpfähle), die in das Grundwasser reichen, müssen dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, angezeigt werden und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für jegliche Bauwasserhaltungen ist ebenfalls ein Wasserrechtsantrag zu stellen. Anträge zu Wasserhaltungsmaßnahmen müssen nachweisen, dass die im Grundwasserzustrom gelegene Brauchwasserentnahme nicht beeinträchtigt wird.“



3.3 Ziff. II wird zur Information künftiger Bauherren über eine mögliche Belastung durch Radon, um den zusätzlichen Hinweis Ziff. 7 Radonvorkommen und –vorsorge im Textteil redaktionell wie folgt ergänzt:

„Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.



Für die Bundesrepublik Deutschland liegt eine Karte aus dem Jahr 2004 über die Radonkonzentrationswerte in der Bodenluft vor, die vom Bundesamt für Strahlenschutz in Auftrag gegeben worden ist. Diese Karte basiert auf Radon-Messwerten, die in einem relativ groben Raster ermittelt worden sind. Sie liefert einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Gemäß der Radonprognosekarte ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Lörrach mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³- an zweithöchster Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen.



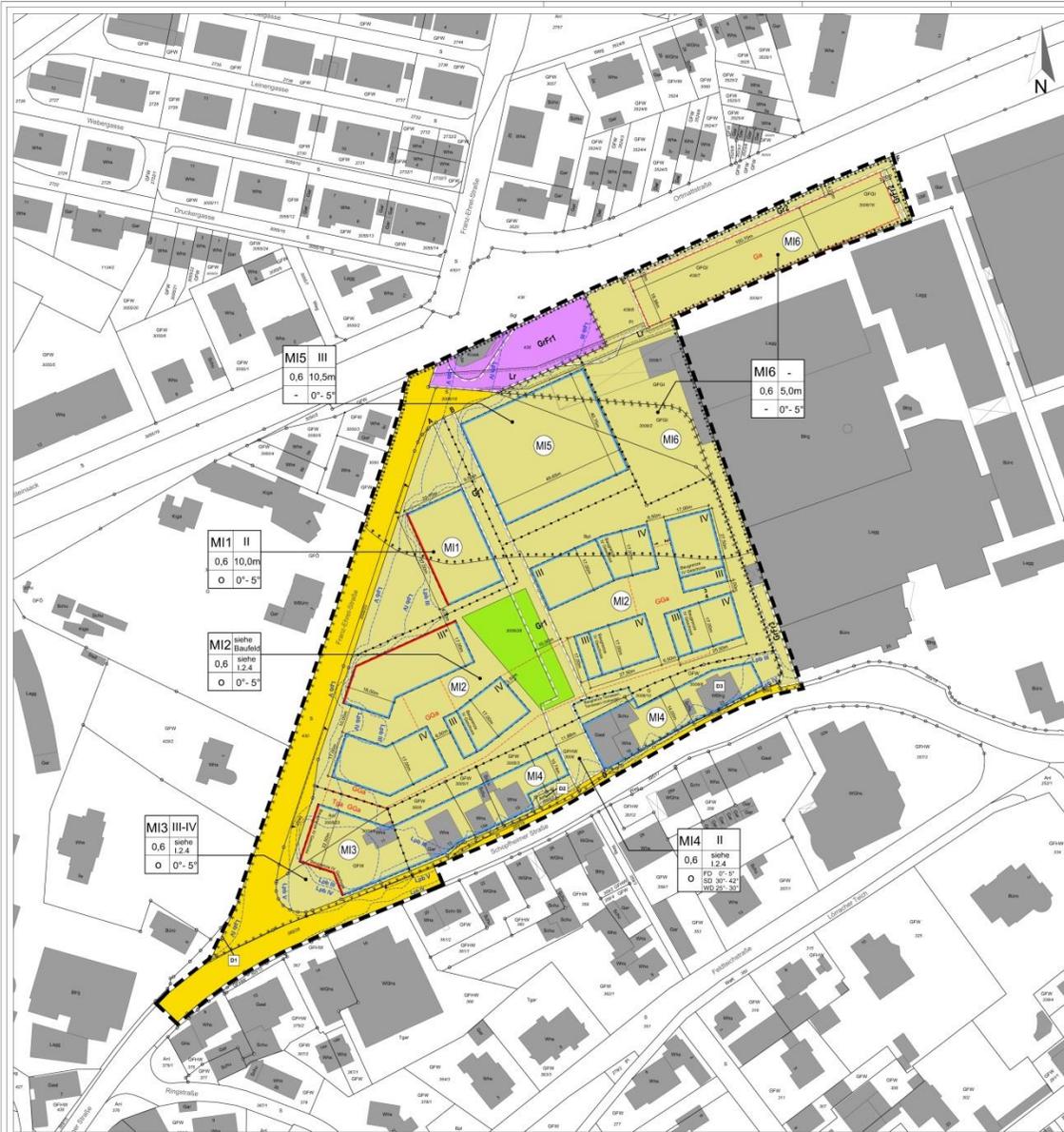
Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Nähere Informationen: Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluf "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05."

4. Der Bebauungsplan einschließlich Örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.





ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 I 2,3 a 7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III⁺ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Textteil I. 2.4)
- III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (siehe auch Textteil III. 1.3 Größenbeschränkung für IV-Geschoss)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe auch Textteil III. 1.3 Größenbeschränkung für IV-Geschoss)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o offene Bauweise
- Bauweise
- Baugrenze (im Maß 3 Maß die Baugrenze für das IV Geschoss mit der Baugrenze zusammen, da ist hier die Baugrenze dargestellt)
- Baugrenze für bauliche Anlagen (Terrassen, Terrassenvorbauten) (siehe Textteil I. 4.3)
- Kennzeichnung Abstandsflächen geringerer Tiefe nach LBO (siehe Textteil II. 7)

Verkehrsrflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- private Grünfläche - Ainger

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen entsprechend Planemtrag
- GGa Gemeinschaftstalgaragen
- Ta Talgaragen
- Ga Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Gr1: Gehrecht mit Korridor ABCD zugunsten ... (siehe Textteil I. 8)
- Gr2: Gehrecht mit Korridor EF zugunsten ... (siehe Textteil I. 8)
- GrF: Geh- und Fahrrecht zugunsten ... (siehe Textteil I. 8)
- Lr: Leitungsrecht (siehe Textteil I. 8)

Sonstige Festsetzungen, Planarstellungen

- Lärmplattfläche III - V gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (siehe Textteil I. 12.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und/oder Maßes der Nutzung
- Gebäudebestand

Örtliche Bauvorschriften

- § 9 (5) BauGB V.m. § 24 (1) (a) (7) LBO BvB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- z.B. 5° Dachneigung

Kennzeichnungen

- § 9 (5) BauGB
- Kampfmittelverbotsschleife
- Altlasten (Abstand Schutzfkm-Grenzebereich)
- Altlasten (Fläche des historischen Bergbaus - "Schwermetalbelastete Wesentalau")

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß Karte der Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland. Es wird auf die DIN 4149 Bauen in deutschen Erdbebenzonen verwiesen.

Nachrichtliche Übernahmen

- § 9 (6) BauGB
- Bahnanlage
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz i.S.d. § 2 DSchG unterliegen (siehe Textteil I. 14.1)

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der Nutzung	Ziel der Nutzung	Form der Nutzung
Grundflächenzahl	Fläche der Grundflächenzahl	0,6
Bauweise	Dachneigung	5°

PLANVERFAHREN

Verfahrensübersicht
Ablauf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss	Freiwillige Beteiligung der Öffentlichkeit	Freiwillige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Örtliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Rechtskraft
Beschluss am: 18.12.2014	öffentliche Bekanntmachung am: 09.01.2015	Beschluss am: 18.12.2014	öffentliche Bekanntmachung am: 09.01.2015	Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan am: 12.01.2015 bis: 14.02.2015	Durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan am: 12.01.2015 bis: 14.02.2015
	Bürgerinformation am: 21.01.2015	öffentliche Bekanntmachung am: 08.08.2016 bis: 16.09.2016	öffentliche Bekanntmachung am: 29.07.2016	recte verhandelt gewesten	recte verhandelt gewesten
		öffentliche Bekanntmachung am: 04.08.2016 bis: 16.09.2016			

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



STADT LÖRRACH

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

"Schöpflin - Areal"

M. 1 : 500

STADT LÖRRACH FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG
PLANNR.: 203/09 13.09.2017

PLANVERFASSER:



Weiteres Verfahren/Zeitplan

- ◆ Hauptausschuss: 12.10.2017
- ◆ Gemeinderat: 19.10.2017
- ◆ Öffentliche Bekanntmachung und Rechtskraft

